

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4281** *Resolución de 8 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Castrojeriz-Villadiago, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don L. M. L. G. y doña L. A. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiago, don Fernando Serna Rubio, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 14 de junio de 2017 por don L. M. L. G. y doña L. A. P. como dueños de la finca registral número 1.461 de Belbimbre, rectificaron la descripción de la misma y solicitaron la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral. Dicha finca consta en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiago con una superficie de 412 metros cuadrados, manifestando dicho titular que, en realidad, según reciente medición y según Catastro, su superficie es de 512 metros cuadrados, lo que supone una diferencia de superficie superior al 10% de la que figura en el Registro.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiago, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, deniega la inscripción de la identificación gráfica de la finca. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dice que el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada, tras ser notificada a los titulares registrales colindantes afectados. Los notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes para alegar lo que a su derecho convenga. En este caso, uno de los colindantes afectados, compareció en el Registro, manifestando la existencia durante tiempo inmemorial de un callejón o calleja de titularidad municipal, que resultaría afectado por la representación gráfica que se pretende incorporar al folio real. Dicho escrito de alegaciones ha quedado incorporado al expediente tramitado. En el acuerdo de alteración de la descripción catastral, que los promotores del expediente aportaron al Registro, consta la posible existencia de una calleja de titularidad municipal, si bien, el Catastro entiende que dicha calleja forma parte de la propiedad de la finca con Referencia Catastral: 6591102VM1669S0001DB, sin perjuicio del derecho de servidumbre que ostentarían las fincas colindantes. En vista de las alegaciones formuladas y por la posible coincidencia de la identificación gráfica aportada, con el dominio público, se requiere desde el Registro un informe al Ayuntamiento en que está situada la finca. (Fecha de requerimiento siete de septiembre de 2017; fecha de recepción del Informe doce de septiembre de 2017). En el informe, suscrito por el Alcalde, el Ayuntamiento de Belbimbre, dice que tras consultas efectuadas por la Alcaldía, el terreno afectado es conocido desde “tiempo inmemorial” como una calleja de titularidad municipal, tratándose por tanto, de dominio público. Dicho Informe ha quedado incorporado también al expediente tramitado. Las alegaciones formuladas y el Informe del Ayuntamiento, aunque no estén refrendados por documentos probatorios, son suficientes a juicio de este Registrador, para poder albergar dudas razonables sobre la posible invasión del dominio público por la representación gráfica catastral aportada. Pese a los limitados medios de prueba de que se dispone en la calificación registral, consultada directamente, la sede electrónica del

Catastro, se observa en la cartografía catastral un cambio en la delimitación gráfica de la finca, plano catastral actual y plano catastral a fecha 30/03/2004. Dicho cambio ha supuesto un incremento de superficie, que se podría corresponder con el aumento de superficie que experimentaría la finca registral de 412 m<sup>2</sup> a los 512 m<sup>2</sup> de la Certificación Catastral, dicho aumento parece que se produce afectando a una calleja o callejón que según la cartografía catastral de 30/03/2004, confrontado con el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, discurriría por uno de los linderos de la parcela catastral. Dichos planos de la cartografía catastral quedan incorporados al expediente. Dicha alteración en la descripción catastral, sería también un indicio que refuerza la no incorporación al folio real de la representación gráfica aportada, por posible invasión del dominio público. Y a todo ello, debe unirse, el hecho que pese a que los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos, siempre prevalecen los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad y la utilización del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria como expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de una finca registral, sobre la base de la certificación catastral descriptiva y gráfica, se referirá exclusivamente a supuestos en que las diferencias descriptivas, entre el Registro y el Catastro obedezcan a errores descriptivos del Registro y en ningún caso, a modificaciones, no registradas, de la situación jurídica de la finca inscrita, y más, si como es el presente caso, dicha modificación puede producirse a costa del dominio público. Fundamentos de Derecho – Artículos 9 Letra b), 10, 199 y 201 letra a) de la Ley Hipotecaria. – Artículo 3 del texto Refundido de la Ley del Catastro. Queda automáticamente prorrogado el Asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación podrá (...) Castrojeriz, 20 de Noviembre de 2017.–Fdo.: Fernando Serna Rubio (firma ilegible) Registrador titular».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. L. G. y doña L. A. P. interpusieron recurso el día 22 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...) Que en días pasados se nos ha notificado la negativa del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Castrojeriz, a practicar la inscripción de la identificación gráfica de la finca registral 1.461 del Registro de la Propiedad de Castrojeriz en virtud del acuerdo de alteración de la descripción catastral de 11 de Diciembre de 2013 así como de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada al expediente. Que entendiendo dicha calificación contraria a derecho y lesiva para nuestros intereses, dicho sea en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria, formulamos recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, basándonos para ello en los siguientes: Motivos Primero: Conforme consta en la resolución de cierre de expediente sobre la denegación de inscripción de identificación gráfica de la finca registral 1.461 de Registro de la Propiedad de Castrojeriz: “uno de los colindantes afectados, compareció en el Registro, manifestando la existencia durante tiempo inmemorial de un callejón o. calleja de titularidad municipal, que resultaría afectado por la representación gráfica que se pretende incorporar al folio real. (...) En vista de las alegaciones formuladas y por la posible coincidencia de la identificación gráfica aportada, con el dominio, público, se requiere desde el Registro un informe al Ayuntamiento en que está situada la finca (...) fin el informe, suscrito por el Alcalde, el Ayuntamiento de Belbimbre, dice que tras las consultas efectuadas por la Alcaldía, el terreno afectado es conocido desde ‘tiempo inmemorial’ como una calleja de titularidad municipal tratándose por tanto de dominio público (...). Las alegaciones formuladas y el Informe del Ayuntamiento, aunque no estén refrendados por documentos probatorios, son suficientes a juicio de este Registrador, para poder albergar dudas razonables sobre la posible invasión del dominio público por la representación gráfica catastral aportada.” Segundo: En primer lugar es preciso señalar que, resulta cuando menos curioso que el Ayuntamiento de Belbimbre emita informe en el que hace constar que el terreno afectado es conocido desde “tiempo inmemorial” como una calleja de titularidad municipal, toda vez que dicha

superficie fue enajenada por la entidad local y adquirida por D.<sup>a</sup> C. P. C. al Ayuntamiento de Belbimbre en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el día 31 de Mayo de 1937, ante el Notario de Pampliega, D. Constantino Prieto Gonzalo al número 139 de su protocolo. Así, y en relación con lo anterior, consta literalmente en la escritura de compraventa referenciada la siguiente descripción de la finca transmitida: “Una casa habitación, sita dentro del casco de Belbimbre y su calle (...), consta de planta baja y un piso con un patio de servidumbre a la parte trasera o Sur, mide todo unos ciento sesenta metros cuadrados, lindante: derecha entrando, C. P. C., izquierda, B. C. H. y espalda, camino (...) y frente, calle de situación” (...) Tercero: Sin perjuicio de lo anterior y conforme consta en el acuerdo de alteración de la descripción catastral de 11 de Diciembre de 2013, adoptado en el Expediente 00250283.09/13 seguido ante la Gerencia Territorial del Catastro en Burgos, se han comprobado y verificado no sólo los títulos de los recurrentes, sino también de los titulares colindantes, en los que igualmente figura el patio objeto de inscripción como de propiedad privada así como las servidumbres de paso que sobre el mismo ostentan dichos inmuebles, en los siguientes términos: “Procede el alta del patio de servidumbre que figuraba omitido en Catastro en la finca de R.C 659J102VM1669S, en base a: El título de propiedad aportado, escritura de compraventa de 31 de mayo de 1937, describe la compraventa al Ayuntamiento de Belbimbre de una casa habitación (destinada a dependencias del Ayuntamiento, antes escuelas) consta de planta baja y un piso, con un patio de servidumbre a parte trasera o sur, mide todo unos ciento sesenta m2, lindante: derecha entrando, C. P. C., B. C. H. y espalda, camino (...) y frente, calle de situación, consta Registro de la Propiedad finca 1829. Los sucesivos títulos aportados, (agrupadas las dos casas originales), linda espalda con camino. Asimismo, tanto el título aportado por Don B. C. M. como el título aportado por D. C. O. A., con respecto a sus propiedades de referencias catastrales 651103VM1669S y 6591108VM1669S (en el trámite de audiencia en el que se oponen a la modificación solicitada por el recurrente), se describe la servidumbre de la que son titulares. En la escritura de Don B. C. M., ‘pajar con su corral... linda espalda, un callejón de veinte metros de línea por tres y medio de ancho por donde tiene servidumbre la casa y el corral...’. En la escritura de Don C. O. A.: ‘espalda, servidumbre.’ El Ayuntamiento de Belbimbre, en fecha 29 de Octubre del presente, presenta escrito de alegaciones, manifestando que: ‘el terreno afectado ha sido conocido desde tiempo inmemorial como una calleja de titularidad municipal...’ sin aportar documentación alguna, ni tener en cuenta la escritura de compraventa descrita en el párrafo primero. Por último informar que Catastro contempla la propiedad, pero no el derecho real de servidumbre. Entendiendo que según todos los títulos aportados, la propiedad del patio forma parte de la finca de R.C. 6591102VM1669S, sin perjuicio del derecho de servidumbre que ostentan las fincas colindantes y que se describen en sus títulos de propiedad.” Conforme se desprende, y a pesar de las manifestaciones del Ayuntamiento de Belbimbre carentes de cualquier justificación documental y frontalmente contrarias a sus propios actos, es meridianamente claro que la superficie de terreno en cuestión fue de titularidad municipal hasta su enajenación por título de venta en el año 1937, figurando dicha superficie desde entonces como de titularidad privada, no sólo entre las partes intervinientes, sino que consta expresamente en todos los títulos de las propiedades colindantes que poseen servidumbre de paso por el mismo. Tan es así que si realmente dicho callejón fuese de propiedad municipal, ninguna servidumbre de paso existiría constituida sobre el mismo. Pero a mayor abundamiento, no sólo queda acreditado que dicho patio es propiedad de los recurrentes por adquisición por compra al Ayuntamiento de Belbimbre en el año 1937, sino que dicha propiedad de titularidad privada consta incluso en el resto de títulos de las propiedades colindantes, resultando todos ellos exactamente coincidentes con las medidas de superficie que se describen en cada uno y la realidad física existente de conformidad con el alta del patio de servidumbre que figuraba omitido en el Catastro hasta el año 2013 (...) Cuarto: Se alega en la resolución remitida a esta parte como Fundamentos de Derecho aplicables tanto la Ley Hipotecaria (artículos 9 letra b), 10,199 y 201) como el artículo 3 del texto Refundido de la Ley del Catastro, entendiendo los mismos de aplicación al presente asunto pero en distintos términos a los

contenidos, toda vez que ha quedado perfectamente acreditado por todos los medios que la propiedad del terreno discutido corresponde a D. L. M. L. G. y D.<sup>a</sup> L. A. P., sin que quepa denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca en base únicamente a la manifestación realizada por el Ayuntamiento de Belbimbre contraria a sus propios actos en su condición de enajenante del terreno mediante la señalada escritura pública de compraventa otorgada el día 31 de Mayo de 1937, ante el Notario de Pampliega, D. Constantino Prieto González, al número 139 de su protocolo (...)).».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 1 de junio y 4 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción por el obstáculo de que la representación gráfica catastral aportada comprendería un callejón o calleja de titularidad municipal, invadiéndose en consecuencia el dominio público, según resulta de las alegaciones efectuadas por uno de los propietarios colindantes y de informe emitido por el Ayuntamiento de Belbimbre tras requerimiento efectuado por el registrador de la Propiedad.

Los recurrentes alegan que la propiedad de la porción de terreno fue adquirida directamente del Ayuntamiento de Belbimbre mediante escritura pública de compraventa formalizada en 1937, que en realidad se trata de un patio gravado con una servidumbre de paso a favor de los propietarios de las fincas colindantes, que el Ayuntamiento emite una declaración del carácter demanial del terreno sin aportar ninguna justificación acerca de este extremo, y que la existencia de ese patio de servidumbre también resulta de los títulos de los propietarios colindantes.

2. El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Así, practicadas las notificaciones prevenidas en el precepto a los titulares catastrales colindantes, y no a los titulares registrales (salvo el lindero izquierda, practicada en la persona del heredero del titular registral), y no afectar a estos titulares catastrales colindantes la incorporación al folio real de la representación gráfica pues, en todo caso, la base gráfica catastral no se altera para ellos, ni tratarse de una representación gráfica georreferenciada alternativa, como ya se ha dicho, ello no es óbice para que tales alegaciones no sean tenidas en cuenta por el registrador en el ejercicio de su actividad calificadora.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación basadas en la posible invasión del dominio público pues, como resulta de informe emitido por el Ayuntamiento de Belbimbre, la porción en cuestión es conocida «desde tiempo inmemorial» como una calleja de titularidad municipal y, por tanto, se trataría de un bien de dominio público.

Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, en especial de los historiales registrales, del informe emitido por el Ayuntamiento de Belbimbre y las sucesivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Por ello, cualquier alteración de la configuración física de la finca podría ir en detrimento de bienes de titularidad municipal, incluso dominio público.

4. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de



que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificaci3n de un err3neo dato registral referido a la descripci3n de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificaci3n no se altera la realidad f3sica exterior que se acota con la global descripci3n registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debi3 reflejarse en su d3a por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hip3tesis, la pretensi3n de modificar la cabida que seg3n el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta 3ltima a una nueva realidad f3sica que englobar3a la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado ser3 la previa inmatriculaci3n de esa superficie colindante y su posterior agrupaci3n a la finca registral preexistente; c) que para la registraci3n del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

5. Por otra parte, en cuanto a la protecci3n registral del dominio p3blico, tal y como se3al3 esta Direcci3n General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las m3s recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protecci3n que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que tambi3n se hace extensiva al dominio p3blico no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensi3n de inscripci3n.

Por tal motivo, con car3cter previo a la pr3ctica de la inscripci3n, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificaci3n administrativa que acrediten que la inscripci3n pretendida no invade el dominio p3blico.

En otros casos, como ocurre con la legislaci3n de suelo, tambi3n existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripci3n de edificaciones, habr3 de comprobar que el suelo no tiene car3cter demanial o est3 afectado por servidumbres de uso p3blico general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protecci3n registral del dominio p3blico, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacci3n a diversos art3culos de la Ley Hipotecaria, prev3 que, en todo caso, el registrador tratar3 de evitar la inscripci3n de nuevas fincas o de la representaci3n gr3fica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasi3n del dominio p3blico.

As3 se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no s3lo en el art3culo 9 que ya contiene una proclamaci3n general al respecto, sino tambi3n en diversos art3culos del T3tulo VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los art3culos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, adem3s, trata de proporcionar a los registradores los medios t3cnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicaci3n y delimitaci3n del dominio p3blico, incluso no inmatriculado, regulando en el art3culo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposici3n adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicaci3n auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gr3ficas previniendo la invasi3n del dominio p3blico.

Tal profusi3n normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio p3blico, inmatriculado o no, pues el dominio p3blico, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusi3n de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porci3n del territorio catalogada como demanial.

6. En cuanto a la alegaci3n de los recurrentes de que la porci3n en cuesti3n fue adquirida por compra al Ayuntamiento de Belbimbre en virtud de escritura p3blica otorgada

en el año 1937, debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), resultando además del informe emitido por el registrador con ocasión del presente expediente que la finca objeto de la citada escritura de 1937 fue objeto de toma de razón en el Registro de Castrojeriz, registral 1.829 del término de Belbimbre, sin que el historial registral de esta finca haya sufrido variación, por lo que la inscripción de la representación gráfica solicitada podría suponer la no inscripción de negocios jurídicos previamente formalizados o encubrir modificaciones de entidades hipotecarias.

Por todo lo expuesto, debe confirmarse la calificación a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal y si la misma se apoya o no en documentación de la que resulte el carácter demanial de la porción de terreno controvertida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.